

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP SEWA  
MENYEWA RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE  
PEMBAYARAN GIRO BILYET**

**(Studi kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**SKRIPSI**



**Oleh**

**YOLANDA SOFYANA**

**C. 100. 140. 177**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP SEWA  
MENYEWAWA RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE  
PEMBAYARAN BILYET GIRO**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**YOLANDA SOFYANA**

**C.100.140.177**

Telah di periksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**(Nuswardhani S.H.,S.U)**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP SEWA**  
**MENYEWAWA RUMAH DENGAN METODE PEMBAYARAN BILYET GIRO**

Oleh:

**YOLANDA SOFYANA**

**C.100.140.177**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada Hari, Sabtu 11 Agustus 2018  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Nuswardhani S.H.,S.U**  
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Inayah S.H.,M.H**  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Darsono S.H.,M.H**  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()

Mengetahui,  
Dewan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

  
(Prof. Dr. H. Khudatuf Dimiyati, S.H., M.H.)  


## HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertnda tangan dibawah ini :

Nama : YOLANDA SOFYANA

NIM : C 100.140.177

Dengan ini menyetakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mempereh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya
2. Karya tulis ini merupakan gagasan, rumusan, penelitian saya sendiri, tanpa bantuin pihak lain, kecuali arahan dari dosen pembimbing skripsi
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka
4. Menyetakan dengan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya dengan normayang berlaku di perguruan tinggi

Surakarta, 11 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



YOLANDA SOFYANA

C. 100. 140. 177

**MOTTO**

*“Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan ?”*

*(QS.Ar-Rahman:13)*

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada :

1. Alm. Bapak dan Ibu tercinta  
yang telah mencurahkan doa ,  
kasih kasayang serta nasehat-  
nasehat yang selalu  
mengiringi langkahku.
2. Saudara-saudara dan keluarga  
besarku terimakasih atas  
dukungnya
3. Sahabat-Sahabatku
4. Rekan-rekan seperjuangan di  
Fakultas Hukum UMS
5. Almamaterku

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr,Wb*

Segala Puji hanya untuk Allah SWT,yang maha Pengasih lagi maha Penyayang, Pemilik dan Penguasa alam beserta isinya. Sholawat beserta salam seoga dilimpahkan kepana Nabi Muhammad SAW yang telah membawa manusia alam jahiliah menuju alam yang berilmu seperti sekarang ini.

Berkat petunjuk Allah SWT, penulis dapat menulis skripsi ini tanpa suatu halangan yang berarti dan atas izin-Nya penulis juga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, “ **PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE PEMBAYARAN BILYET GIRO**” ( **Studi di Pengadilan Negeri Surakarta**).

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Penulisan skripsi ini dibuat dengan berbagai analisis dalam jangka waktu tertentu sehingga dapat menghasilkan karya yang dapat dipertanggung jawabkan hasilnya, untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak :

1. Dr. Sofyan Arif,M.Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Muhammadiyah Surakarta tercinta ini.
2. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberi

kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

3. Ibu Nuswardhani, S.H,S.U, Selaku dosen pembimbing terima kasih telah meluangkan waktu dan pikiran guna membimbing penulisan skripsi ini, memberikan koreksi, pelajaran, dan kesabaran untuk saya.
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum, terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang saya dapatkan pada saat perkuliahan.
5. Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum UMS, terima kasih atas bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswi.
6. Untuk kedua orang tua ku, yang sangat aku sayanngi, aku cintai, dan aku banggakan. Terimakasih atas doa dan dukungan yang tiada henti diberikan kepadaku.
7. Untuk adikku yang sangat aku sayangi, dan aku banggakan, terima kasih untuk doa dan dukungannya.
8. Sahabat-sahabatku tercinta Jumey, Fitriana, Safira , terima kasih selalu menemani dalam mengerjakan skripsi ini
9. Segenap penghuni Kos Serasi 3 yang telah meluangkan waktu dan membantu dalam penulisan ini dalam memenuhi data penulisan penelitian ini.
10. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum 2014, terimakasih atas kebersamaan saat masa perkuliahan.
11. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi ini.



Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan pengetahuan penulis. Namun penulis berharap, skripsi ini tetap dapat bermanfaat bagi pembaca.

*Wassalamualaikum, Wr.Wb.*

Surakarta, 11 Agustus 2018

Penulis



Yolanda Sofyana

C. 100. 140. 177

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP SEWA  
MENYEWA RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE  
PEMBAYARAN BILYET GIRO**

(Studi kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

Abstrak

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah maka terjadilah hubungan hukum antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Dengan adanya hubungan hukum tersebut kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Kewajiban pihak penyewawaitu menyediakan rumah, sedangkan pihak penyewa membayar harga sewa yang telah disepakati. Disini pihak penyewa telah sepakat melakukan pembayaran dengan menggunakan Bilyet Giro, serta pihak penyewa telah membayar lunas sewa rumah tersebut dengan menggunakan Bilyet Giro. Namun ternyata, beberapa Bilyet Giro yang diserahkan itu dalam keadaan kosong, sehingga pihak yang menyewakan menderita kerugian. Kemudian pihak yang menyewakan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan 1. Untuk mengetahui proses sewa menyewa rumah menurut peraturan perundang-undangan, 2. Mengetahui pertimbangan hakim dalam pembuktian atas perkara sewa menyewa rumah dengan menggunakan metode pembayaran Bilyet Giro, 3. Mengetahui putusan hakim dalam perkara swa menyewa rumah dengan metode pembaran Bilyet Giro yang telah sah terbukti. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif karena yang diteliti ialah putusan pengadilan, serta sifat penelitian ini adalah Diskriptif karena memberikan gambaran yang jelas dan lengkap dengan cara mengumpulkan, menyusun, dan menganalisa data yang diperoleh guna memecahkan masalah yang terkait dengan penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1. untuk membuat suatu perjanjian sewa menyewa maka kedua belah pihak harus memenuhi syarat sah suatu perjanjian yang telah tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2. Dalam hal ini tergugat telah dinyatakan wanprestasi karena tidak mau meninggalkan obyek sengketa padahal masa sewa sudah habis serta Bilyet Giro yang digunakan untuk membayar sebagisn dalam keadaan kosng, berdasarkan alat bukti dan keterangan saksi dari pihak Penggugat serta tidak hadirnya Pihak tergugat dalam persidangan maka hakim memtus putusan Verstek dan harus membayar ganti kerugian 3. Serta hakim mengabulkan sebagian dari tuntutan penggugat.

Kata kunci : sewa menyewa rumah, wanprestasi, penyelesaian perkara melalui Pengadilan Negeri.

# PROCESS OF COMPLETING THE WANPRESTATION TOWARD A RENOF RENTING HOUSE USING GIRO BILYET PAYMENT METHOD

(Studi kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

## Abstrack

In the agreement to lease a house, there is a legal relationship between the tenant and the party who leases. With the legal relationship, both parties must fulfill their obligations in accordance with the agreement. The obligation of the penyewayaitu provides a house, while the tenant pays the agreed rental price. Here the tenant has agreed to make a payment using the Giro Bilyet, and the tenant has paid in full the house rent using the Giro Bilyet. However, it turns out, some of the submitted Giro Bilyet are vacant, so the renters suffer losses. Then the party that rents submits a lawsuit to the District Court. Therefore, this study aims to 1. To find out the process of renting a house according to the laws and regulations, 2. Knowing the judge's consideration in proving the case of renting a house using the Giro Bilyet payment method. 3. Knowing the judge's decision in the case of self-renting a house with the method of distributing a Giro Bilyet which has been proven valid. This study uses a normative approach because the research is decision making, and the nature of this research is descriptive because it provides a clear and complete picture by collecting, compiling, and analyzing the data obtained to solve problems related to this research. The results of this study indicate that 1. to make a lease agreement, both parties must fulfill the legal requirements of an agreement as stated in Article 1320 of the Civil Code, 2. based on the evidence and testimony of witnesses from the Plaintiff and absent The defendant in the trial, the judge memtus the decision of Verstek 3. And the judge granted part of the claim of the plaintiff.

Keywords: house rent, default, settlement of cases through the District Court.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Pemikiran.....	5
F. Metode Penelitian.....	7
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan tentang sewa rumah dengan metode pembayaran Bilyet Giro.....	14
1. Pengertian sewa menyewa rumah.....	14
2. Pengertian metode pembayaran giro Bilyet.....	15
3. Perjanjian antara Penyewa dan yang menyewakan rumah.....	17
4. Hak dan Kewajiban dalam sewa menyewa rumah.....	20
5. Tanggung Jawab Hukum atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.....	23
B. Tinjauan tentang proses pemeriksaan acara di Pengadilan Negeri.....	27
1. Menyusun Surat Gugatan.....	27
2. Mengajukan surat Gugatan ke Pengadilan Negeri.....	29
3. Pemanggilan Para Pihak.....	30
4. Pemeriksaan di Persidangan.....	32

5. Pembuktian.....	35
6. Putusan.....	42
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
A. Hasil Penelitian.....	46
B. Pembahasan.....	52
1. Proses Sewa Menyewa Rumah Menurut Peraturan perundang undangan Yang berlaku saat ini.....	52
2. Bagaimana hakim dalam mempertimbangkan pembuktian dalam perkara Sewa menyewa rumah dengan menggunakan metode pembayaran Bilyet Giro.....	55
3. Bagaimana hakim dalam menentukan putusan dalam perkara sewa meny- Ewa rumah dengan metode pembayaran Bilyet Giro yang telah terbukti.....	62
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	69

## DAFTAR PUSTAKA